

HOUSING LOAN CONTRACT SYSTEM AND METHOD

Publication number: JP2003223559

Publication date: 2003-08-08

Inventor: ITO MASAHIRO

Applicant: GOOD LOAN KK

Classification:

- international: G06Q50/00; G06Q10/00; G06Q30/00; G06Q40/00;
G06Q50/00; G06Q10/00; G06Q30/00; G06Q40/00;
(IPC1-7): G06F17/60

- European:

Application number: JP20020024664 20020131

Priority number(s): JP20020024664 20020131

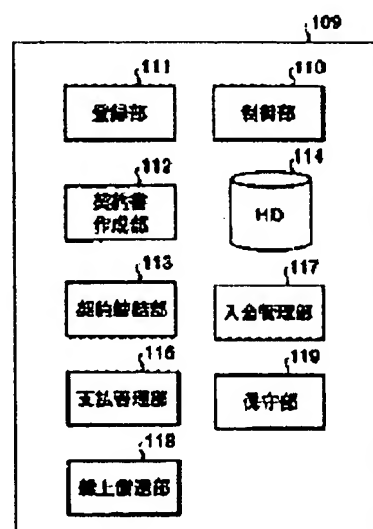
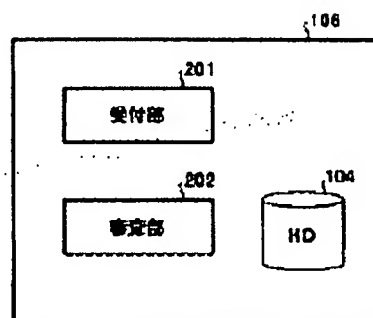
Report a data error here

Abstract of JP2003223559

PROBLEM TO BE SOLVED: To alleviate a payer of a housing loan of the burden of paying back the loan and to achieve processes from application for a housing loan to the report of screening result in a short period of time and at low costs.

SOLUTION: A loan screening server 106 includes an accepting part 201 for displaying to a real-estate company server 107 on the Internet N an application screen for the individual information of a housing loan applicant, property information and contract information; and a screening part 202 for screening the applicant to determine whether or not a consumer loan contract is agreed according to the input individual information, property information and contract information and for transmitting the result of screening to the real-estate company server 107. A loan contract server 109 includes a written contract creating part 112 for creating written contract data according to the individual information, property information and contract information, and a contract agreeing part 113 for creating the credit cession information needed for securitizing the loan credit according to the contract information of the consumer loan contract agreed by the written contract data and for transmitting the created information to a bank server 108 on the Internet N.

COPYRIGHT: (C)2003,JPO



Data supplied from the esp@cenet database - Worldwide

(19) 日本国特許庁 (J P)

(12) 公開特許公報 (A)

(11) 特許出願公開番号

特開2003-223559

(P2003-223559A)

(43) 公開日 平成15年8月8日 (2003.8.8)

(51) Int.Cl. ⁷	識別記号	F I	テーマコード [*] (参考)
G 0 6 F 17/60	2 2 8	G 0 6 F 17/60	2 2 8
	1 2 2		1 2 2 Z
	2 3 4		2 3 4 A
	3 4 0		3 4 0
	5 0 4		5 0 4
審査請求 未請求 請求項の数3 O L (全 38 頁) 最終頁に続く			

(21) 出願番号 特願2002-24664(P2002-24664)

(22) 出願日 平成14年1月31日 (2002.1.31)

(71) 出願人 501135654

グッドローン株式会社

東京都千代田区神田錦町三丁目17番地11

(72) 発明者 伊藤 雅仁

東京都千代田区神田錦町三丁目17番地11

グッドローン株式会社内

(74) 代理人 100089118

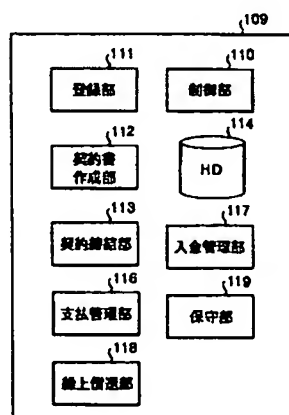
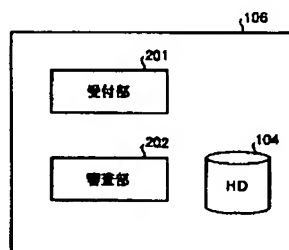
弁理士 酒井 宏明

(54) 【発明の名称】 住宅ローン契約システムおよび住宅ローン契約方法

(57) 【要約】

【課題】 住宅ローン返済者の返済負担の軽減を図るとともに、住宅ローン申込みから審査結果報告までを短時間かつ低コストに行うこと。

【解決手段】 ローン審査サーバ106は、インターネットN上の不動産会社サーバ107に住宅ローン申込者の個人情報と物件情報と契約情報の申込み画面を表示する受付部201と、入力された個人情報と物件情報と契約情報に基づいて金銭消費貸借契約の締結の可否を審査し、審査結果を不動産業者サーバ107に送信する審査部202とを備えた。ローン契約サーバ109は、個人情報と物件情報と契約情報に基づいて契約書データを生成する契約書生成部112と、契約書データによって締結された金銭消費貸借契約の契約情報に基づいてローン債権の証券化に必要な債権譲渡情報を生成し、インターネットN上の銀行サーバ108に送信する契約締結部113とを備えた。



【特許請求の範囲】

【請求項1】 住宅ローンに関するローン申込者の審査を行うローン審査サーバと、住宅ローンに関する金銭消費貸借契約に関する処理を行うローン契約サーバとを備えた住宅ローン契約システムであって、

前記ローン審査サーバは、

インターネットに接続された不動産業者端末に対して、住宅ローンの申込者の個人情報と前記申込者の購入物件に関する物件情報と住宅ローン契約に関する契約情報の入力を促すローン申込み画面を、WEB上で表示する受付手段と、

前記不動産業者端末から入力された前記個人情報と前記物件情報とに基づいて、住宅ローンの金銭消費貸借契約の締結の可否を審査し、審査結果を前記不動産業者端末に送信する審査手段と、を備え、

前記ローン契約サーバは、

前記個人情報と前記物件情報と前記契約情報に基づいて、金銭消費貸借契約の契約書データを生成する契約書生成手段と、

前記契約書データに基づいて締結された金銭消費貸借契約の契約情報に基づいて、金銭消費貸借契約を締結によって生じる前記申込者のローン債権の証券化に関する債権譲渡情報を生成し、生成された前記債権譲渡情報をインターネットに接続された銀行サーバに送信する契約締結手段と、

を備えたことを特徴とする住宅ローン契約システム。

【請求項2】 インターネットに接続された不動産業者端末に対して、住宅ローンの申込者の個人情報と前記申込者の購入物件に関する物件情報と住宅ローン契約に関する契約情報の入力を促すローン申込み画面を、WEB上で表示する受付ステップと、

前記不動産業者端末から入力された前記個人情報と前記物件情報とに基づいて、住宅ローンの金銭消費貸借契約の締結の可否を審査し、審査結果を前記不動産業者端末に送信する審査ステップと、

を含んだことを特徴とする住宅ローン契約方法。

【請求項3】 前記個人情報と前記物件情報と前記契約情報に基づいて、金銭消費貸借契約の契約書データを生成する契約書生成ステップと、

前記契約書データに基づいて締結された金銭消費貸借契約の契約情報に基づいて、金銭消費貸借契約を締結によって生じる前記申込者のローン債権の証券化に関する債権譲渡情報を生成し、生成された前記債権譲渡情報をインターネットに接続された銀行サーバに送信する契約締結ステップと、

をさらに含んだことを特徴とする請求項2に記載の住宅ローン契約方法。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明の属する技術分野】この発明は、インターネット

上の不動産業者端末との間で、住宅ローンの申込から審査および金銭消費貸借契約に関する処理を行う住宅ローン契約システムおよび住宅ローン契約方法に関する。

【0002】

【従来の技術】住宅の建築、購入や宅地購入の際に資金を調達するための資金貸付制度である住宅ローンは、従来、資金の貸し手と借り手との間に金融機関が介入して行う間接金融方式で行われていた。

【0003】例えば、住宅金融公庫の住宅ローンの場合には、貸し手である国（財務省）と借り手である住宅購入者との間に住宅金融公庫が介在して、住宅金融公庫が財務省から財投資金を借入し、借入した財投資金から住宅購入者に資金の融資を行うという方法を採用している。また、銀行ローンの場合には、銀行の預金者と住宅購入者との間に銀行が介在し、銀行が預金者から集めた預金から住宅購入者に資金の融資を行うという方法を採用している。

【0004】しかも、従来の住宅ローンでは、ローンの申し込み、申込者の借入金や年収あるいは購入する住宅の価値などに基づいたローン申込者の返済能力の審査、金銭消費貸借契約の締結などの住宅ローンに関する一連の手続きは、書面を用い、かつ人手を介在した作業で行われることが一般的であった。すなわち、住宅ローン申し込みは、購入資金の借り手が申込書への個人情報や購入する住宅などに関する物件情報を記入してローン会社に提出し、ローン会社は提出された申込書をもとに人手を利用して審査を行う。また、金銭消費貸借契約時は、購入資金の借り手と貸し手とが契約書を作成して金銭消費貸借契約を締結するという方法で契約の手続きが行われている。

【0005】

【発明が解決しようとする課題】しかしながら、このような従来の住宅ローン契約方法には次のような問題がある。従来の住宅ローン契約方法は、金融機関を介在した間接金融方式で行われるため、返済額の利息は金融機関ごとに定められた金利で決定される。このため、金利変動によって、返済期間の全期間にわたり金利水準を一定に維持することができない。

【0006】例えば、住宅金融公庫の住宅ローンの場合には金利水準が一定の固定金利制度を採用しているが、返済期間の最初の10年の固定金利より11年目以降の固定金利が高く設定されており、返済期間の全期間にわたり一定水準の固定金利が適用されるわけではない。また、銀行の住宅ローンの場合にも、固定金利制度は存在するが、固定金利が適用できる期間は一般的に3年、5年、10年と限られており、返済期間の全期間にわたって一定水準の固定金利が適用されていない。このため、固定金利適用期間外については金利変動のリスクが残り、購入資金の融資を受けた住宅ローン返済者の返済額は利息分だけで高額となってしまい、住宅ローン返済

者の負担は過大なものになってしまうという可能性がある。

【0007】また、従来の住宅ローン契約方法では、金融機関を介した間接金融方式で行われるが、かかる金融機関は、融資を受けたローン返済者が返済不可能となった場合のリスクまでも負う必要がある。通常、このようなリスクを回避するため、保証会社などが保証する形態をとっており、このためローン返済者は住宅ローン申し込み時に保証会社に対する保証料の支払いが必要となり、ローン返済者の負担はさらに過大なものとなっている。

【0008】さらに、従来の住宅ローン契約方法では、住宅ローン申し込みから審査完了、および金銭消費貸借契約の締結を、すべて書面と人手を介した手作業で行っているため、ローン申し込みから審査結果が出るまでに1、2週間という長期間を要する。また、このような住宅ローンの一連の手續に必要な人件費などを考慮すると、ローン締結までに必要なローン会社のコストが高くなるという問題がある。

【0009】この発明は上記に鑑みてなされたもので、住宅ローン返済者の返済負担を軽減するとともに、住宅ローン申し込みから審査結果報告までを短時間で、かつ低コストに行うことができる住宅ローン契約システムおよび住宅ローン契約方法を得ることを目的とする。

【0010】

【課題を解決するための手段】上記目的を達成するため、請求項1にかかる発明は、住宅ローンに関するローン申込者の審査を行うローン審査サーバと、住宅ローンに関する金銭消費貸借契約に関する処理を行うローン契約サーバとを備えた住宅ローン契約システムであって、前記ローン審査サーバは、インターネットに接続された不動産業者端末に対して、住宅ローンの申込者の個人情報と前記申込者の購入物件に関する物件情報と住宅ローン契約に関する契約情報の入力促すローン申込み画面を、WEB上で表示する受付手段と、前記不動産業者端末から入力された前記個人情報と前記物件情報とに基づいて、住宅ローンの金銭消費貸借契約の締結の可否を審査し、審査結果を前記不動産業者端末に送信する審査手段と、を備え、前記ローン契約サーバは、前記個人情報と前記物件情報と前記契約情報に基づいて、金銭消費貸借契約の契約書データを生成する契約書生成手段と、前記契約書データに基づいて締結された金銭消費貸借契約の契約情報に基づいて、金銭消費貸借契約を締結によって生じる前記申込者のローン債権の証券化に関する債権譲渡情報を生成し、生成された前記債権譲渡情報をインターネットに接続された銀行サーバに送信する契約締結手段と、を備えたことを特徴とする。

【0011】この請求項1の発明によれば、ローン契約サーバが、個人情報と物件情報と契約情報に基づいて、金銭消費貸借契約の契約書データを生成する契約書生成

手段と、契約書データに基づいて締結された金銭消費貸借契約の契約情報に基づいて、金銭消費貸借契約を締結によって生じる申込者のローン債権の証券化に関する債権譲渡情報を生成し、生成された債権譲渡情報をインターネットに接続された銀行サーバに送信する契約締結手段を備えたことで、銀行は、この債権譲渡情報を受信することによりローン債権（利息と元本を返済していく権利）の証券化を行うことができる。このため、銀行による住宅ローン債権の証券化によって、直接金融方式で資本市場から長期の資金を調達することができ、返済期間の全期間にわたって固定金利を一定に維持することができる。また、銀行側で行うローン債権の証券化により、資本市場から資金を調達することができるので、ローン会社側はリスクを負担する必要がない。このため、ローン申し込みの際にリスク回避のためのローン保証料が不要となる。従って、請求項1にかかる発明によれば、住宅ローン返済者の負担を軽減することができる。

【0012】また、この請求項1にかかる発明によれば、ローン審査サーバがインターネットに接続された不動産業者端末に対して、住宅ローンの申込者の個人情報と申込者の購入物件に関する物件情報と住宅ローン契約に関する契約情報の入力促すローン申込み画面を、WEB上で表示する受付手段と、不動産業者端末から入力された個人情報と物件情報とに基づいて、住宅ローンの金銭消費貸借契約の締結の可否を審査し、審査結果を不動産業者端末に送信する審査手段とを備えたことで、住宅ローンの申し込みから審査結果の通知までの手續を、インターネットを利用して自動化することができる。このため、住宅ローン申し込みから審査結果通知までを、従来の人手の作業によって行っていた住宅ローン契約方法に比べて短時間に、かつ低コストに実現することができる。

【0013】また、請求項2にかかる発明は、インターネットに接続された不動産業者端末に対して、住宅ローンの申込者の個人情報と前記申込者の購入物件に関する物件情報と住宅ローン契約に関する契約情報の入力促すローン申込み画面を、WEB上で表示する受付ステップと、前記不動産業者端末から入力された前記個人情報と前記物件情報とに基づいて、住宅ローンの金銭消費貸借契約の締結の可否を審査し、審査結果を前記不動産業者端末に送信する審査ステップと、を含んだことを特徴とする住宅ローン契約方法にかかるものである。

【0014】この請求項2にかかる発明によれば、受付ステップによって、インターネットに接続された不動産業者端末に対して、住宅ローンの申込者の個人情報と申込者の購入物件に関する物件情報と住宅ローン契約に関する契約情報の入力促すローン申込み画面をWEB上で表示し、審査ステップによって、不動産業者端末から入力された個人情報と物件情報とに基づいて、住宅ローンの金銭消費貸借契約の締結の可否を審査し、審査結果

を不動産業者端末に送信することで、住宅ローンの申し込みから審査結果の通知までの一連の手続を、インターネットを利用して自動化することができ、請求項1にかかる発明と同様に、住宅ローン申し込みから審査結果通知までを短時間に、かつ低コストに実現することができる。

【0015】また、請求項3にかかる発明は、請求項2に記載の住宅ローン契約方法において、前記個人情報と前記物件情報と前記契約情報に基づいて、金銭消費貸借契約の契約書データを生成する契約書生成ステップと、前記契約書データに基づいて締結された金銭消費貸借契約の契約情報に基づいて、金銭消費貸借契約を締結によって生じる前記申込者のローン債権の証券化に関する債権譲渡情報を生成し、生成された前記債権譲渡情報をインターネットに接続された銀行サーバに送信する契約締結ステップと、をさらに含んだことを特徴とする。

【0016】この請求項3にかかる発明によれば、契約書生成ステップによって、個人情報と前記物件情報と前記契約情報に基づいて、金銭消費貸借契約の契約書データを生成し、契約締結ステップによって、前記契約書データに基づいて締結された金銭消費貸借契約の契約情報に基づいて、金銭消費貸借契約を締結によって生じる前記申込者のローン債権の証券化に関する債権譲渡情報を生成し、生成された前記債権譲渡情報をインターネットに接続された銀行サーバに送信することで、銀行がこの債権譲渡情報を受信することによりローン債権の証券化を行うことができるため、請求項1にかかる発明と同様に、返済期間の全期間にわたって固定金利を一定に維持することができ、またローン申し込み時のローン保証料が不要となる。従って、請求項3にかかる発明によれば、住宅ローン返済者の負担を軽減することができる。

【0017】

【発明の実施の形態】以下に添付図面を参照して、この発明にかかるローン契約システムの好適な実施の形態を詳細に説明する。図1は、本発明一実施の形態のローン契約システムの全体構成を説明するための図である。図示したように、ローン契約システムは、システムを管理する管理本部101と、複数の不動産会社103と、銀行105とをインターネットNで結んで構築されている。

【0018】管理本部101は、インターネットNと接続するコンピュータ102a、システムの管理や顧客の情報などのデータを蓄積するハードディスク(HD)104、ローン契約の受け付けから審査までの処理を実行するローン審査サーバ106、審査後、ローンの契約締結までの処理を実行するローン契約サーバ109を備えている。管理本部101のローン審査サーバ106およびローン契約サーバ109はインターネットNに接続されている。また、不動産会社103には、社内のコンピュータ102a、102bとインターネットNに接続さ

れたサーバ107をイーサネット(登録商標)で接続したイントラネットが構築されている。さらに、銀行105には、コンピュータ102cと、コンピュータ102cから入力されたデータを処理する銀行サーバ108とがイーサネット(登録商標)に接続されており、LAN環境が構築されている。この銀行サーバ108もインターネットNに接続されている。

【0019】管理本部101のローン審査サーバ106は、インターネットNに接続された不動産会社103のサーバ107を介してコンピュータ102a、102bに対し、住宅ローンの申込者(申込人)の個人情報と申込人の購入物件に関する物件情報と住宅ローン契約に関する契約情報の入力を促すローン申込み画面を、Web上に表示する。また、表示されたローン申込み画面から入力された個人情報と物件情報と契約情報に基づいて、住宅ローンの金銭消費貸借契約の締結の可否を審査し、審査結果を不動産会社103のサーバ107に送信する。

【0020】また、ローン契約サーバ109は、個人情報と物件情報と契約情報に基づいて、金銭消費貸借契約の契約書を生成して金銭消費貸借契約を締結する。さらに、生成された契約書に基づいて、金銭消費貸借契約を締結によって生じる申込人のローン債権の証券化に関する債権譲渡情報を生成し、生成された債権譲渡情報をインターネットNに接続された銀行105の銀行サーバ108に送信する。

【0021】図2は、管理本部101のローン審査サーバ106およびローン契約サーバ109のソフトウェア構成を示す機能ブロック図である。ローン審査サーバ106は、不動産会社103のコンピュータ102a、102bに対しサーバ107を経由して、申込み画面を表示し、この申込み画面から入力された住宅ローンの申込みデータを受信する受付部201、受付部201で受信したWeb入力申込みデータに基づいて申込人の返済能力など、金銭貸借契約の可否を審査するとともに、Web入力申込みデータをローン契約サーバ109に送信する審査部202を有している。このWeb入力申込みデータや審査結果のデータは、ハードディスク(HD)104に格納されるようになっている。

【0022】本実施形態のローン契約サーバ109は、図2に示すとおり、制御部110と、登録部111と、契約書作成部112と、契約締結部113と、支払管理部116と、入金管理部117と、繰上償還部118と、保守部119とを備えている。

【0023】制御部110は、ローン審査サーバ106からWeb入力申込みデータ(個人情報、購入物件情報、借入要項等の契約情報)を受信して、ハードディスク114に格納したり、メインメニュー画面を表示したり、メインメニュー画面からのオペレータの指定に応じたコンポーネントの起動を制御する。また、制御部11

0は、支払予定リストの出力処理や残高照会などの処理も実行する。

【0024】登録部111は、制御部110によって受信したWeb入力申込みデータの他、契約締結に必要な情報を入力して、契約情報として登録するものである。契約書作成部112は、Web入力申込みデータと登録部111で登録された契約情報から金銭消費貸借契約に必要な契約書データを生成してHD114に格納するものである。契約締結部113は、契約書作成部112によって作成した契約書データに従って行われた契約締結の実績を登録し、個人情報と購入物件情報と契約情報から債権譲渡情報を生成して、生成された債権譲渡情報を銀行サーバに送信するものである。この債権譲渡情報は、金銭消費貸借契約によって生じた住宅ローン債権を銀行側で証券化するために使用されるものである。

【0025】支払管理部116は、金銭消費貸借契約の締結後に融資実行の承認を行う支払確定処理と、支払い確定済みの各契約の融資額を振込先口座単位で取りまとめて振込手続に備える支払指示処理と、振込処理が正常に行われたときに融資の実行実績を入力する実行確定処理を行うものである。

【0026】入金管理部117は、融資実行後の回収に関する処理を行うものであり、予め定められた償還スケジュールに従って実行される。繰上償還部118は、返済者からの指示を受けて融資資金の繰上返済を管理するものである。保守部119は、不動産会社103の固有情報や銀行105の固有情報、金利情報など住宅ローンに関連する各種データの保守を行うものである。

【0027】なお、本実施の形態にかかるローン審査サーバ106およびローン契約サーバ109は、いずれもCPUなどの制御装置と、ハードディスク(HD)などの外部記憶装置と、RAM、ROMなどの記憶装置と、ディスプレイ装置などの表示装置と、キーボード、マウスなどの入力装置と、モデム、LANボードなどの通信装置とを備えており、コンピュータを利用した通常のハードウェア構成となっている。

【0028】なお、本実施の形態では、不動産会社103のサーバ107は固定IPアドレスを有し、この固定IPアドレスは、HD104に記憶されている。このため、HD104に固定IPアドレスが登録されている不動産会社103のサーバ107のみがローン審査サーバ106にアクセスすることができ、これによってセキュリティ面の強化が図られている。

【0029】(ローン審査サーバ106におけるローン申込および審査処理)以上述べた構成は、以下のように動作する。すなわち、ローン審査サーバ106の受付部201は、各不動産会社103のコンピュータ102a、102bにサーバ107を介して住宅ローンの申込みを受け付けるサービスを提供するためのデータ(コンテンツ)を配信する。データによってコンピュータ10

2aに、申込人の個人情報、購入物件に関する物件情報、契約情報の入力を促す画面であるローン申込み画面が表示され、ローン審査サーバ106にインターネットNを介して住宅ローンを申し込むことが可能になる。

【0030】住宅ローンの契約を申し込む申込人は、不動産会社103に申込み書を提出するなどの方法によって申込みに必要な自身の個人情報と、購入物件に関する物件情報と、住宅ローン契約に関する契約情報を提供する。不動産会社103のオペレータは、提供された個人情報、物件情報、契約情報を、イントラネットを構築するコンピュータ102bに表示されたローン申込み画面に入力する。入力された情報は、サーバ107、インターネットNを介して管理本部101のローン審査サーバ106に送信される。

【0031】申込み画面に入力された個人情報、物件情報、契約情報は、Web入力申込みデータとして管理本部101のコンピュータ102bに送信され、オペレータに対して表示される。このとき、個人情報、物件情報、契約情報の各情報は、審査部202による審査のために表示される自動審査画面中の各欄のうち、該当する欄に表示される。管理本部101のオペレータが自動審査画面を操作することにより、審査部202が住宅ローンの契約が締結可能であるか否かを自動的に審査する。

【0032】審査が完了し、ローン契約が可能であった場合、ローン契約サーバ109は、審査結果を不動産会社103のコンピュータ102bに送信する。また、個人情報と物件情報と契約情報に基づいて金銭消費貸借契約の契約書を生成し、金銭消費貸借契約を締結する。さらに、生成された契約書に基づいて、金銭消費貸借契約を締結によって生じる申込者のローン債権の証券化に関する債権譲渡情報を生成し、生成された債権譲渡情報をインターネットNに接続された銀行105のコンピュータ102cの銀行サーバ108に送信する。

【0033】次に、ローン審査サーバ106、ローン契約サーバ109の各部で行われる処理を、コンピュータ102a、102bに表示される画面を示しながらフローチャートに基づいて説明する。

【0034】(受付部)図3および図4は、受付部201においてなされるローン申込み受付の処理を説明するためのフローチャートである。なお、図3および図4のフローチャートに示した処理は、申込人の提供した情報のうち、少なくとも検索に必要な情報を予めオペレータがコンピュータ102bに入力した後に実行される処理である。

【0035】受付部201は、不動産会社103のオペレータが、ローン審査サーバ106に対するログインを受け付ける画面を表示する(ステップS301)。そして、表示した画面に入力されたユーザ名やパスワードが適性であるか否か、さらにはサーバ107のIPアドレスがHD104に記憶されているIPアドレスと一致し

たか否か判断する、ユーザ認証処理を実行する（ステップS302）。この結果、ユーザの認証処理が正常になされなかったと判断された場合（ステップS302：No）、ユーザ認証がなされるまで待機する。

【0036】図5は、ローン申込み画面のログインの画面を説明するための図である。図示した画面は、不動産会社103のオペレータに固有の営業担当コードを入力する担当コード入力欄501、営業パスワードを入力する営業担当パスワードを入力するパスワード入力欄502がある。オペレータは、営業担当コード、営業担当パスワードをそれぞれ該当する欄に入力した後、ログインボタン503をクリックしてログインする。

【0037】ステップS301においてユーザ認証が適性になされたと判断された場合（ステップS302：Yes）、受付部201は、図6（a）に示すメニュー画面を表示する（ステップS303）。なお、メニュー画面に表示されるメニューは、ログインに使用された営業担当コードや営業担当パスワードによって変化する。

【0038】図6（a）に示したメニュー画面は、A不動産、B社、C社のそれぞれのオンライン審査入力画面、オンライン審査案件検索要求画面、マスターメンテナンス画面のいずれかのメニューを選択できる。受付部201は、このうちのオンライン審査案件検索要求画面が選択されたか否か判断する（ステップS304）。そして、オンライン審査案件検索要求画面以外のメニューが選択された場合（ステップS304：No）、選択されたメニューに沿った画面を表示するための処理を実行する（ステップS314）。

【0039】ステップS303において、オンライン審査案件検索要求画面のメニューが選択された場合（ステップS304：Yes）、受付部201は、図6（b）に示すオンライン審査案件検索要求画面を表示する（ステップS305）。（b）に示した画面は、販売会社を入力するための販売会社入力欄601、申込みの受付日を入力するための受付日欄602、申込みの案件番号を入力する案件番号欄603、顧客の姓名を入力するための姓名欄604、顧客の電話番号を入力するための電話番号欄605、物件名を記入するための物件名欄606を表示する。

【0040】表示された各欄にオペレータが該当する情報を入力し、検索ボタン607をクリックすると、審査案件が検索される（ステップS306）。検索の結果、図6（c）に示す画面が表示され、検索の条件に合致する案件が表示される。

【0041】次に、受付部201は、検索によって得られた案件の簡易審査を実行する（ステップS307）。図7は（a）は、簡易審査に使われる事前チェック画面を示す図である。事前チェック画面は、申込人の生年月日を入力するための生年月日欄701、借入れ金額を入力するための借入れ金額欄702、借入れ期間を入力する

ための借入期間欄703、申込人の年収を入力するための借入人年収欄704、申込人の合算者の年収を入力するための合算者年収欄705、合算者の年収における範囲を入力するための年収合算者範囲欄706、物件価格を入力するための物件価格欄707、申込人の国籍を入力するための国籍欄708、申込人の職業を入力するための職業欄709を有している。

【0042】オペレータは、申込人が提供した情報に基づいて、事前チェック画面の各欄に該当する情報を入力する。そして、すべての欄に情報を入力した後、送信ボタン710をクリックして事前チェック画面に入力された情報を管理本部101の受付部201に送信する。受付部201は、送信されたデータから申込人の住宅ローン契約の申込の簡易審査を実行し、審査の結果を判断する（ステップS308）。

【0043】ステップS307の判断の結果、住宅ローン契約が簡易審査を通過したと判断した場合（ステップS308：Yes）、受付部201は、図7（b）に示す画面をコンピュータ102bに表示する。また、簡易審査を通過できなかったと判断した場合（ステップS308：No）、図7（c）に示す画面をコンピュータ102bに表示する。図7（b）に示した画面が表示された場合、不動産会社103のオペレータは、オンライン審査へボタン711をクリックしてオンライン審査に処理を移行させる。また、（c）に示した画面が表示された場合、不動産会社103のオペレータは、事前チェック入力へ戻るボタン712をクリックする。

【0044】また、ステップS308で簡易審査を通過したと判断された場合、受付部201は、以降に行われる審査部202の処理に必要な申込人の属性データの入力を受け付ける画面を表示し、属性入力を受け付ける（ステップS309）。図8～10は、申込人の属性データの入力画面を示す図である。以下、図8～10に示した各属性の入力画面について説明する。

【0045】図8は、申込人の個人情報にあたる属性を入力する画面である。図8のうち、（a）に示した画面から入力される属性としては、例えば、姓名、性別、生年月日、自宅の電話番号やメールアドレス、歩合給の有無、前年度の歩合給金額、不動産の所有金額、事業所得、前年度および前々年度の年収の合計がある。

【0046】また、図8（b）は、申込人の借入情報を入力する画面である。図8（b）に示した画面から入力される属性としては、資金金額のうちの預貯金金額、自宅不動産、自宅以外の不動産、株あるいは有価証券、さらにその合計金額がある。

【0047】さらに、図8（c）は、申込人の勤務先情報を入力する画面である。図8（c）に示した画面から入力される属性としては、申込人の勤務先の名称、所属部署、役職、勤務先の電話番号、職業、勤務先の郵便番号、住所、上場形態、転動に関する情報などがある。

【0048】図9は、申込人の契約情報と物件情報とを入力する画面であって、(a)および(b)は契約情報である借入要項に関する情報を入力する画面、(c)は物件情報に関する情報を入力する画面である。図9

(a)に示した画面から入力される属性としては、借入れの金額、希望日、希望期間、毎月の返済分、約定返済日、ボーナス返済分、ボーナス返済月、借入金利区分、借入金利、資金使途、返済方法、さらに、オンライン審査の結果を通知する通知先部署、担当者、電話番号、メールアドレスがある。図9(a)に示した画面は、次へボタン901をクリックすることによって図9(b)に示す画面に切り替えられる。

【0049】また、図9(b)に示した画面からは、属性として、支払い期間、支払い先、支払い内容、支払い金額といった資金の返金計画を複数入力する。また、返金に使用される金額の調達先や自己資金が入力される。図9(b)に示した画面は、次へボタン901をクリックすることによって図9(c)に示す画面に切り替えられる。

【0050】図9(c)に示した画面からは、属性として、物件のナンバ、物件名、建築後経過した年数の区分(地区年数区分)、築年数、マンションなどの何階建て、あるいは何階部分であるか、占有面積、物件の価格、竣工予定日、物件が建つ地区の郵便番号や物件の所在地、物件の共有割合、利用目的、さらに、契約予定日や売主の名称、売主の担当者名や電話番号、メールアドレスといった連絡先が入力される。図9(c)に示した画面は、次へボタン901をクリックすることによって連帯保証人に関する情報を入力する画面に切り替えられる。

【0051】図10は、契約情報である連帯保証人に関する情報を入力するための画面である。図10(a)は連帯保証人の有無を入力する画面である。(a)の画面は、連帯保証人の有無を入力し、次へボタン1001をクリックすることによって図10(b)に示す連帯保証人の属性を入力する画面に切り替えられる。(b)に示す画面から入力される連帯保証人の属性は、連帯保障人をたてた事由、連帯保証人の姓名、性別、生年月日、申込人との続柄、連帯保証人の前年度の年収、歩合給の有無、郵便番号や住所、電話番号、さらに、連帯保証人の勤務先の就業形態、勤務先の名称、勤続年数、勤務先の電話番号がある。

【0052】以上の情報の入力後、認識画面へボタン1003をクリックすると、受付部201は、入力が完了したと判断する(ステップS310)。また、属性を表示するか否か判断し(ステップS311)、属性を表示する場合には(ステップS311:Yes)、申込人属性から借入要項、購入物件、連帯保証人の入力された属性を一覧表として表示する(ステップS312)。また、他に連帯保証人がいる場合、オペレータは、更に連

帯保証人を入力ボタン1002をクリックして別の連帯保証人の属性を入力する(ステップS311:No)。

【0053】図11~14は、入力された属性の一覧表を表示し、オペレータに入力の内容を確認させる画面である。図11は、個人情報を一覧表にして表示する画面であり、図12は、借入れ情報を一覧表にして表示する画面である。また、図13は、購入物件の情報を一覧表にして表示する画面であり、図14は、連帯保証人の情報を一覧表にして表示する画面である。図11~14に示した画面は、いずれも修正ボタン1101をクリックすることによって修正することが可能である。また、図14に示した連帯保証人の情報の一覧を表示する画面の確認終了画面1401をクリックすると、受付部201によってなされる住宅ローン審査の申込が終了する(ステップS313)。

【0054】(審査部)図15は、審査部202によってなされる処理を説明するためのフローチャートである。以下、審査部202によってなされる処理を、図15のフローチャートおよび図16~図24に示したWeb画面によって説明する。

【0055】図16は、審査部202によって管理本部101のコンピュータ102aの画面に表示される審査画面を示す図である。図示した画面は、Webによって入力されたデータ(個人情報、物件情報、契約情報)によって受け付けられ、審査を待つ案件の数を表示するWeb入力データ受付待部1601を表示する。また、審査状況の進捗ごとに、ペリファイ入力処理部1603、個人信用照会処理部1604、自動審査処理部1605、審査判定処理部1606、審査確認部1607、回答通知確認部1608、当日審査完了案件表示部1609、正式審査待ち案件表示部1610、案件照会部1611を表示し、各部からペリファイ処理、個人信用照会処理、自動審査処理、審査判定処理、審査判定の結果の表示(確認)の各処理が実行できる。また、ペリファイ入力処理部1603、個人信用照会処理部1604、自動審査処理部1605、審査判定処理部1606、審査確認部1607、回答通知確認部1608、当日審査完了案件表示部1609、正式審査待ち案件表示部1610の各々には、各進捗状態にある案件の数が表示されている。

【0056】審査部202は、Web入力された個人情報、物件情報、審査情報(Web入力申込みデータ)といったデータを受け付ける(ステップS1501)。そして、受け付けられた案件を処理するか否か判断し(ステップS1502)、処理が実行されない場合には(ステップS1502:No)、処理が開始されるまで待機する。また、処理を実行する場合(ステップS1502:Yes)、処理すべき案件のWeb入力申込みデータが、図17に示す画面のフォーマットにしたがって表示される(ステップS1503)。

【0057】図17に示した画面は、コメントボタン1701をクリックすることによってコメントを入力できる画面を表示できる。また、登録ボタン1702をクリックすることによってコメントや表示されたデータが保存され、保留ボタン1702のクリックによってデータを保存するものの、進捗を進めずにおくことができる。さらに、図17に示した画面は、閉じるボタン1704をクリックすることによって閉じる。閉じるボタン1704のクリック時、確認メッセージが表示される。

【0058】次に、審査部202は、処理が保留されたか否かを判断する（ステップS1504）。処理が保留されたと判断された場合（ステップS1504：Yes）、審査部202は、次のWeb入力申込みデータを受け付ける（ステップS1501）。また、審査部202は、ステップS1504において処理が保留されなかった、つまり登録がなされたと判断した場合（ステップS1504：No）、個人信用照会処理部1604において申込み人の個人信用を照会する（ステップS1505）。

【0059】審査部202は、ステップS1505における個人信用照会が正常に終了したか否かを判断する（ステップS1506）。そして、正常に終了しなかったと判断した場合（ステップS1506：No）、個人信用照会が正常に終了しなかったことを示すエラーメッセージを表示し（ステップS1511）、処理を終了する。一方、個人信用照会が正常に終了した場合（ステップS1506：Yes）、自動審査機能を起動し（ステップS1507）、ローン申込みの審査を実行する（ステップS1508）。

【0060】次に審査部202は、ステップS1508で実行された審査の結果を表示する（ステップS1509）。図18は、ステップS1507においてなされた審査の結果を表示する画面を示す図である。図18に示した画面は、図中Aで示す部分に申込み案件の基本的な情報を表示する。案件の基本的な情報とは、例えば、申込日、借入金額、申込み人の氏名や生年月日、物件の購入価格などをいう。また、図中Bに示す部分には、自動審査でチェックされる項目が表示される。この項目としては、例えば、申込みの矛盾点、重複融資の有無などをいう。

【0061】また、図18に示した画面には、Cで示す部分に申込人の既存借入れ状況が示される。また、Dで示す部分に管理本部101で各申込案件に対して付されたコメントの履歴（審査判定の各工程で付されたコメント）が表示される。さらに、Eで示す部分には、今回の処理における管理本部101のオペレータのコメントを入力することができる。

【0062】図19は、図18に示した審査結果の審査判定のチェックリストを表示する画面を示した図である。図示した画面では、Aで示す部分に申込み案件の基

本的な情報を表示する。また、Fで示す部分には、借入れ金額、借入れ範囲、金利といった項目の審査基準を表示する。部分Fのうち、F1で示す部分には本案件の各項目に該当する条件が表示される。また、F2で示す部分には、可、または不可で示される判定結果が表示される。F2で示す部分に表示された判定結果は、管理本部101のオペレータの権限で変更することができる。以上述べた自動審査の結果は、ローン審査サーバ106からローン契約サーバ109に対して毎営業日22時に送信される（ステップS1510）。

【0063】さらに、図18、図19で示した審査結果は、案件が以降の審査確認、回答通知、当日審査完了、正式審査待ちといった進捗にあるときに確認することができる。図20、図21は、審査判定の結果を確認するための画面を示す図であり、図示した画面は、審査確認部1607、回答通知確認部1608、当日審査完了案件表示部1609、正式審査待ち案件表示部1610、さらに案件照会部1611のいずれかをクリックすることによって表示することができる。

【0064】このようにローン審査サーバ106では、受付部201によってインターネットに接続された不動産業者会社103のサーバ107に対して、住宅ローンの申込者の個人情報と物件情報と契約情報の入力を要求する申込み画面をWeb上で表示し、審査部202によって入力された個人情報と物件情報とに基づいて、住宅ローンの金銭消費貸借契約の締結の可否を審査し、審査結果を不動産業者会社のサーバ107に送信しているので、住宅ローンの申し込みから審査結果の通知までの手続を、インターネットを利用して自動化することができ、住宅ローン申し込みから審査結果通知までを短時間かつ低コストで実現することができる。

【0065】（ローン契約サーバ109における契約締結処理）次に、本実施形態にかかるローン契約サーバ109における契約締結の一連の処理について説明する。契約締結の一連の処理は、登録部111による申込・契約登録処理と、契約書作成部112による契約書作成処理と、契約締結部113による契約締結の実績登録処理からなっている。ローン契約サーバ109には、夜間にローン審査サーバから住宅ローンに関するWeb入力申込みデータが送信されてくるので、かかるWeb入力申込みデータを制御部110によって受信して、HD114に格納する。

【0066】ローン契約サーバ109上でローン契約プログラムを起動すると、メインメニュー画面がディスプレイ装置に表示される。図22（a）はメインメニュー画面およびメインメニュー画面で「契約管理」ボタンをクリックした場合に表示される画面の模式図であり、図22（b）はメインメニュー画面に表示される各ボタンをクリックした場合に行われる処理の概要を示す説明図である。

【0067】契約締結に関する一連の処理は、オペレータがメインメニュー画面上で「契約管理」ボタンをクリックすることにより開始される。そして、まず申込・契約登録処理を実行するために、オペレータは図22

(a) に示すメインメニュー画面上で「申込・契約登録」ボタンをクリックする。これにより、登録部111は、ディスプレイ装置に契約情報検索画面を表示する。図23(a)は契約情報検索画面の模式図であり、図23(b)は契約情報検索画面における主要な項目の内容を示す説明図である。オペレータは、かかる契約情報検索画面において、顧客番号、証書番号、契約者氏名などの入力項目に契約しようとするローン申込者に関するデータを入力する。これによって、登録部111は、入力されたデータに合致するWeb入力申込みデータをHD114から検索する。

【0068】そして、合致するWeb入力申込みデータが検索された場合には、図24～27に示す申込・契約登録画面に検索されたWeb入力申込みデータを表示する。図24～27に示すように、申込・契約登録画面には、固有情報タグ、勤務先情報タグ、物件担保情報タグ、契約情報タグがあり、各タグを指定することにより、それぞれ申込者の固有情報、勤務先情報、物件担保情報、契約情報が表示されるようになっている。ここで、固有情報と勤務先情報は本発明における個人情報、物件担保情報は本発明における物件情報を構成する。

【0069】図24(a)は固有情報タグ指定時の申込・契約登録画面の模式図であり、図24(b)は固有情報タグ指定時の契約・登録画面における主要な項目の内容を示す説明図である。図25(a)は勤務先情報タグ指定時の申込・契約登録画面の模式図であり、図25(b)は勤務先情報タグ指定時の契約・登録画面における主要な項目の内容を示す説明図である。図26(a)は物件担保情報タグ指定時の申込・契約登録画面の模式図であり、図26(b)は物件担保情報タグ指定時の契約・登録画面における主要な項目の内容を示す説明図である。図27(a)は契約情報タグ指定時の申込・契約登録画面の模式図であり、図27(b)は契約情報タグ指定時の契約・登録画面における主要な項目の内容を示す説明図である。

【0070】契約・登録画面に表示されるデータは、ローン審査サーバ106から受信したWeb入力申込みデータであり、Web入力申込みデータは固有情報、物件情報、契約情報から構成される。このため、契約・登録画面における顧客番号、証書番号、契約者氏名(姓、名、カナ姓、カナ名)、郵便番号(現住所)、本人電話番号、本人電話区分、生年月日、年齢、性別、配偶者、担保有無、年間総返済額、営業店、郵便番号(勤務先)、職業、勤務先名、勤務先電話番号、勤務先電話区分、勤続年数、前年度税込年収、年収、郵便番号(物

件)、建物構造、用途地域、業者名、業者部署名、団信保険付保区分、火災保険付保区分、竣工年月日、商品群、商品、申込日、審査日、審査確定日、融資額、通常返済元本総額、ボーナス返済元本総額、貸付期間、通常返済回数、ボーナス返済回数、ボーナス返済月、元本回収条件、の各項目はWeb入力申込みデータに設定されているデータがそのまま表示される。

【0071】この申込・契約登録画面において、オペレータは、上記に掲げた項目以外の項目の入力、あるいは上記項目で変更の必要がある項目を変更入力し、「書き込みボタン」をクリックすると、登録部111は受信したWeb入力申込みデータと入力されたデータとから、契約者固有情報と物件担保情報と契約者契約情報からなる契約データを生成してHD114に格納する。

【0072】このように生成された契約データを帳票出力する場合には、オペレータは、図22(a)に示すメインメニュー画面において「契約リスト出力」ボタンをクリックする。これにより、登録部111は、契約リスト出力の検索画面を表示する。図28は、契約リスト出力の検索画面の模式図である。かかる検索画面により帳票出力する契約データを指定して「検索」ボタンをクリックすると、登録部111はHD114に格納されている契約データの中から指定された契約データを検索し、検索された契約データの一覧を図28の検索画面の下部ボックスに表示する。そして、オペレータが一覧の中から帳票出力を行う契約データを選択して、「契約リスト」ボタンをクリックすると、登録部111は、選択された契約データの顧客番号、証書番号、顧客名を図29に示す契約リスト出力画面を表示する。

【0073】オペレータは、この契約リスト出力画面において、契約者固有情報、物件担保情報、契約者契約情報のいずれを帳票出力するかをチェックボックスで指定し、「出力」ボタンをクリックする。これにより、登録部111は、選択された契約データの中から指定された情報のみを読み出して、プリンタに帳票出力する。

【0074】住宅ローンの申込時点では、契約者(申込者)の引落口座がまだ決定していない場合がある。このような場合には、融資実行までに契約データに引落口座の情報を追加する必要があり、オペレータは、図22(a)に示すメインメニュー画面において「引落口座設定」ボタンをクリックする。これにより、登録部111は、引落口座情報設定の検索画面を表示する。図30は、引落口座設定の検索画面の模式図である。かかる検索画面において、オペレータは顧客番号、証書番号、契約者氏名などの入力により引落口座を設定する契約データを指定し、「検索」ボタンをクリックすると、登録部111はHD114に格納されている契約データの中から指定された契約データを検索し、検索された契約データの一覧を図30の検索画面の下部ボックスに表示する。

【0075】そして、オペレータが一覧の中から引落口座設定を行う契約データを選択して、「引落口座設定」ボタンをクリックすると、登録部111は、選択された契約データの引落口座情報設定画面を表示する。図31(a)は、引落口座情報設定画面の模式図であり、図31(b)は引落口座情報設定画面における主要な項目の内容を示す説明図である。

【0076】オペレータは、この引落口座情報設定画面において、銀行コード、支店コード、口座種別、口座番号、口座名義人(カナ、漢字)、使用開始日を設定し、「書き込み」ボタンをクリックする。これにより、登録部111は、指定された契約データに設定された引落口座のデータを追加する。以上により、申込・契約登録処理が完了する。

【0077】次に、オペレータは、金銭消費貸借契約書を作成するため、図22(a)に示すメインメニュー画面において、「契約書作成」ボタンをクリックする。これにより、契約書作成部112は、契約書作成の検索画面を表示する。図32は、契約書作成の検索画面の模式図である。かかる検索画面において、オペレータは顧客番号、証書番号、契約者氏名などの入力により契約書を作成する契約データを指定し、「検索」ボタンをクリックすると、契約書作成部112はHD114に格納されている契約データの中から指定された契約データを検索し、検索された契約データの一覧を図32の検索画面の下部ボックスに表示する。

【0078】そして、オペレータが一覧の中から契約書作成を行う契約データを選択して、「契約書作成」ボタンをクリックすると、契約書作成部112は、選択された契約データの契約書作成画面を表示する。図33

(a)は、契約書作成画面の模式図であり、図33

(b)は契約書作成画面における主要な項目の内容を示す説明図である。そして、さらにオペレータが契約書作成画面の「計算」ボタンをクリックすると、契約書作成部112は、償還スケジュールを仮展開し、通常分およびボーナス分の初回、2回目以降、最終回の返済日、返済額、返済回数および実質年率の計算を行い、計算結果を契約書データとしてHD114に格納する。なお、これ以降、契約データの変更は不可能となる。

【0079】オペレータが、図33(a)の契約書作成画面において、「書き込み」ボタンをクリックすると、生成された契約書データをMOなどの記憶媒体に格納するために、契約書作成部112は、契約書用MO作成画面を表示する。図34は、契約書用MO作成画面の模式図である。オペレータがこの契約書用MO作成画面で「開始」ボタンをクリックすることにより、契約書作成部112がHD114から契約書データを読み出して、読み出した契約書データをMOドライブなどの外部記憶装置に挿入されたMOにコピーする。ローン申込者(契約者)とローン会社との金銭消費貸借契約は、このように

して生成された契約書データに基づいて行われる。

【0080】なお、契約作成を取り消す場合には、オペレータが図22(a)に示すメインメニュー画面において「契約書作成取消」ボタンをクリックする。これにより、契約書作成部112は、図32と同様に契約一覧を表示し、オペレータが一覧から取り消しを行う契約書データを指定し、かつ取り消し理由を入力することにより、指定された契約書の作成が取り消され、契約書データが削除される。

【0081】次に、オペレータは、金銭消費貸借契約の締結を行った実績を登録するため、図22(a)に示すメインメニュー画面において、「契約締結」ボタンをクリックする。これにより、契約締結部113は契約締結画面を表示する。図35は、契約締結画面の模式図である。かかる契約締結画面において、オペレータが締結日フィールドに契約日を指定して「表示」ボタンをクリックすると、契約締結部113は、指定された日付けに締結日が設定された契約書データをHD114から検索して、検索された契約データの一覧を表示する。

【0082】オペレータがこの一覧の中から契約締結の実績を登録する契約データを選択し「書き込み」ボタンをクリックすると、契約締結部113は銀行用MO作成画面を表示する。図36は、銀行用MO作成画面の模式図である。オペレータがこの銀行用MO作成画面において「開始」ボタンをクリックすると、契約締結部113は、契約データ、すなわち契約者固有情報、勤務先情報、物件担保情報、契約情報から債権譲渡情報を生成して、生成された債権譲渡情報をMOドライブなどの外部記憶装置に挿入されたMOにコピーする。

【0083】債権譲渡情報は、金銭消費貸借契約によって生じたローン債権、すなわち契約者が利息と元本を返済していく権利を証券化するために必要なデータであり、具体的には、契約締結部113が「顧客番号、証書番号、適用金利、通常返済分元本総額、ボーナス返済分元本総額、元本合計、契約期間、通常返済回数、ボーナス返済回数、ボーナス返済月、実行予定日」の各データを契約データから抽出して債権譲渡情報として生成する。

【0084】また、生成された債権譲渡情報は、契約締結部113によってMOに格納される他、インターネットに接続された銀行サーバに夜間送信される。従って、銀行用MOによって債権譲渡情報を受領した銀行、あるいは銀行サーバによって債権譲渡情報を受信した銀行は、かかる債権譲渡情報によってローン債権の証券化が可能となる。以上によって、契約締結の一連の処理は完了する。

【0085】なお、契約締結を取り消す場合には、オペレータが図22(a)に示すメインメニュー画面において「契約締結取消」ボタンをクリックする。これにより、契約締結部113は、図35と同様に契約一覧を表

示し、オペレータが一覧から取り消しを行う契約データを指定し、かつ取り消し理由を入力することにより、指定された契約データの契約締結が取り消し状態となる。

【0086】一方、図22(a)に示すメインメニュー画面において、「支払予定リスト出力」ボタンをクリックすると、制御部110が契約書データが生成された案件の融資実行額を、支払い予定リストとして業者別、支払い予定日別に契約単位で出力する。

【0087】また、図22(a)に示すメインメニュー画面において、オペレータが「残高照会」ボタンをクリックすると、図30、図32の同様の残高照会の検索画面を表示し、かかる検索画面において、オペレータが残高照会をする契約データを指定し、「検索」ボタンをクリックすると、制御部110はHD114に格納されている契約データの中から指定された契約データを検索し、検索された契約データの一覧を表示する。そして、オペレータが一覧の中から残高照会を行う契約データを選択すると、制御部110は、選択された契約データの図37～40に示す残高照会画面を表示する。

【0088】図37～40に示すように、残高照会画面には、残高情報タグ、支払履歴タグ、入金履歴タグ、償還情報タグがあり、各タグを指定することにより、それぞれ契約データの残高情報、支払履歴、入金履歴、償還情報が表示されるようになっている。

【0089】図37は残高情報タグ指定時の残高照会画面の模式図であり、図38は支払履歴タグ指定時の残高照会画面の模式図であり、図39は入金履歴タグ指定時の残高照会画面の模式図であり、図40は償還情報タグ指定時の残高照会画面の模式図である。このように、残高照会の処理によって、残高情報、支払履歴、入金履歴、償還情報が把握できるようになっている。

【0090】このように本実施の形態にかかるローン契約サーバ109では、契約書作成部112によって契約者固有情報、勤務先情報、物件担保情報および契約情報に基づいて、金銭消費貸借契約の契約書データを生成し、契約締結部113によって、申込者のローン債権の証券化に関する債権譲渡情報を生成し、インターネットに接続された銀行サーバに送信しているので、銀行は、この債権譲渡情報を受信することによりローン債権の証券化を行うことができる。このため、銀行による住宅ローン債権の証券化によって、直接金融方式で資本市場から長期の資金を調達することができ、返済期間の全期間にわたって固定金利を一定に維持することができるとともに、ローン会社側はリスクを負担する必要がないので、ローン保証料が不要となり、結果として、住宅ローン返済者（契約者）の負担を軽減することができる。

【0091】

【発明の効果】以上説明したように、請求項1にかかる発明によれば、銀行は、債権譲渡情報を受信することによりローン債権の証券化を行うことができ、これによ

て、返済期間の全期間に亘って一定の金利水準を維持することができるとともにローン保証料が不要となり、住宅ローン返済者の負担を軽減することができるという効果を奏する。また、請求項1にかかる発明によれば、住宅ローンの申し込みから審査結果の通知までの手続を、インターネットを利用して自動化することができ、住宅ローン申し込みから審査結果通知までを短時間かつ低コストで実現することができるという効果を奏する。

【0092】また、請求項2にかかる発明によれば、住宅ローンの申し込みから審査結果の通知までの一連の手続をインターネットを利用して自動化することができ、住宅ローン申し込みから審査結果通知までを短時間かつ低コストで実現することができるという効果を奏する。

【0093】また、請求項3にかかる発明によれば、銀行がこの債権譲渡情報を受信することによりローン債権の証券化を行うことができ、これによって、返済期間の全期間に亘って一定の金利水準を維持することができるとともにローン保証料が不要となり、住宅ローン返済者の負担を軽減することができるという効果を奏する。

【図面の簡単な説明】

【図1】本実施形態にかかるローン契約システムの全体構成を説明するための図である。

【図2】図1に示したローン審査サーバおよびローン契約サーバを説明するための機能ブロック図である。

【図3】本実施形態にかかるローン審査サーバの受付部においてなされるローン申込み受付の処理を説明するためのフローチャートである。

【図4】本実施形態にかかるローン審査サーバの受付部においてなされるローン申込み受付の処理を説明するための他のフローチャートである。

【図5】図2に示した受付部によって表示されるローン申込み画面のログインの画面を説明するための図である。

【図6】図2に示した受付部によって表示されるメニュー画面のログインの画面を説明するための図である。

【図7】図2に示した受付部によって表示される事前チェック画面を示す図である。

【図8】図2に示した受付部によって表示される申込人の個人情報の入力画面を示す図である。

【図9】図2に示した受付部によって表示される申込人の契約情報と物件情報の入力画面を示す図である。

【図10】図2に示した受付部によって表示される申込人の他の契約情報の入力画面を示す図である。

【図11】図8に示した画面から入力された個人情報を一覧表にして表示する画面を示す図である。

【図12】図9に示した画面から入力された契約情報を一覧表にして表示する画面を示す図である。

【図13】図9に示した画面から入力された物件情報を一覧表にして表示する画面を示す図である。

【図14】図10に示した画面から入力された契約情報

を一覧表にして表示する画面を示す図である。

【図15】審査部によってなされる処理を説明するためのフローチャートである。

【図16】図2に示した審査部によって表示される審査画面を示す図である。

【図17】図2に示した審査部によって表示されるWeb入力申込みデータの表示フォーマットを説明するための図である。

【図18】図2に示した審査部によって表示される審査の結果の画面を示す図である。

【図19】図18に示した審査結果の審査判定のチェックリストを表示する画面を示した図である。

【図20】図18に示した審査の結果を確認する画面を示す図である。

【図21】図19に示した審査結果の審査判定のチェックリストを確認する画面を示す図である。

【図22】図22(a)は本実施形態にかかるローン契約サーバにおけるメインメニュー画面およびメインメニュー画面で「契約管理」ボタンをクリックした場合に表示される画面の模式図であり、図22(b)はメインメニュー画面に表示される各ボタンをクリックした場合に行われる処理の概要を示す説明図である。

【図23】図23(a)は本実施形態にかかるローン契約サーバにおける契約情報検索画面の模式図であり、図23(b)は契約情報検索画面における主要な項目の内容を示す説明図である。

【図24】図24(a)は本実施形態にかかるローン契約サーバにおける固有情報タグ指定時の申込・契約登録画面の模式図であり、図24(b)は固有情報タグ指定時の契約・登録画面における主要な項目の内容を示す説明図である。

【図25】図25(a)は本実施形態にかかるローン契約サーバにおける勤務先情報タグ指定時の申込・契約登録画面の模式図であり、図25(b)は勤務先情報タグ指定時の契約・登録画面における主要な項目の内容を示す説明図である。

【図26】図26(a)は本実施形態にかかるローン契約サーバにおける物件担保情報タグ指定時の申込・契約登録画面の模式図であり、図26(b)は物件担保情報情報タグ指定時の契約・登録画面における主要な項目の内容を示す説明図である。

【図27】図27(a)は本実施形態にかかるローン契約サーバにおける契約情報タグ指定時の申込・契約登録画面の模式図であり、図27(b)は契約情報タグ指定時の契約・登録画面における主要な項目の内容を示す説明図である。

【図28】本実施形態にかかるローン契約サーバにおける契約リスト出力の検索画面の模式図である。

【図29】本実施形態にかかるローン契約サーバにおけ

る契約リスト出力画面の模式図である。

【図30】本実施形態にかかるローン契約サーバにおける引落口座設定の検索画面の模式図である。

【図31】図31(a)は、本実施形態にかかるローン契約サーバにおける引落口座情報設定画面の模式図であり、図31(b)は引落口座情報設定画面における主要な項目の内容を示す説明図である。

【図32】本実施形態にかかるローン契約サーバにおける契約書作成の検索画面の模式図である。

【図33】図33(a)は、本実施形態にかかるローン契約サーバにおける契約書作成画面の模式図であり、図33(b)は契約書作成画面における主要な項目の内容を示す説明図である。

【図34】本実施形態にかかるローン契約サーバにおける契約書用MO作成画面の模式図である。

【図35】本実施形態にかかるローン契約サーバにおける契約締結画面の模式図である。

【図36】本実施形態にかかるローン契約サーバにおける銀行用MO作成画面の模式図である。

【図37】本実施形態にかかるローン契約サーバにおける残高情報タグ指定時の残高照会画面の模式図である。

【図38】本実施形態にかかるローン契約サーバにおける支払履歴タグ指定時の残高照会画面の模式図である。

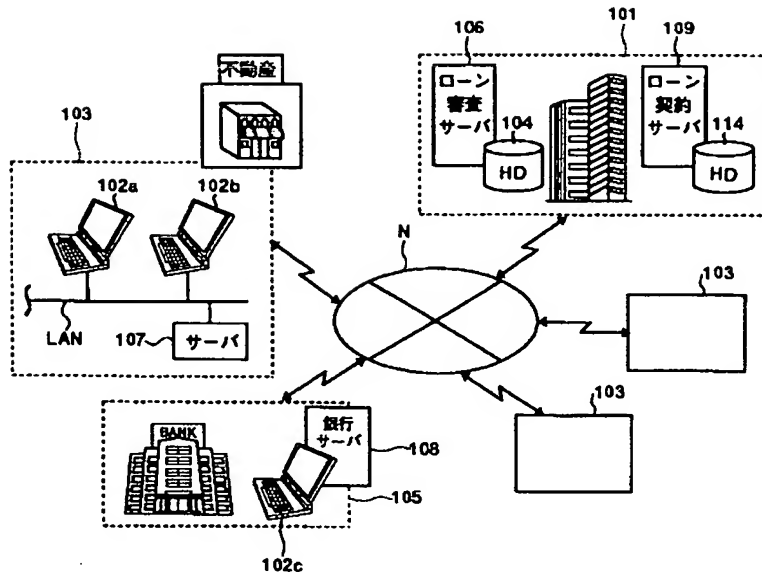
【図39】本実施形態にかかるローン契約サーバにおける入金履歴タグ指定時の残高照会画面の模式図である。

【図40】本実施形態にかかるローン契約サーバにおける償還情報タグ指定時の残高照会画面の模式図である。

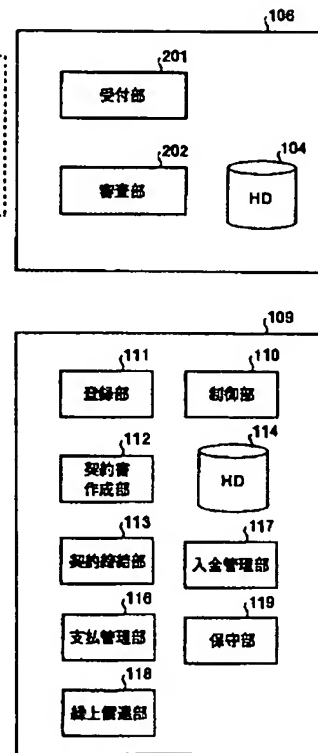
【符号の説明】

- 101 管理本部
- 102a, 102b, 102c コンピュータ
- 103 不動産会社
- 105 銀行
- 106 ローン審査サーバ
- 107 サーバ
- 108 銀行サーバ
- 109 ローン契約サーバ
- 110 制御部
- 111 登録部
- 112 契約書作成部
- 113 契約締結部
- 114 HD
- 116 支払管理部
- 117 入金管理部
- 118 繰上償還部
- 119 保守部
- 201 受付部
- 202 審査部
- N インターネット

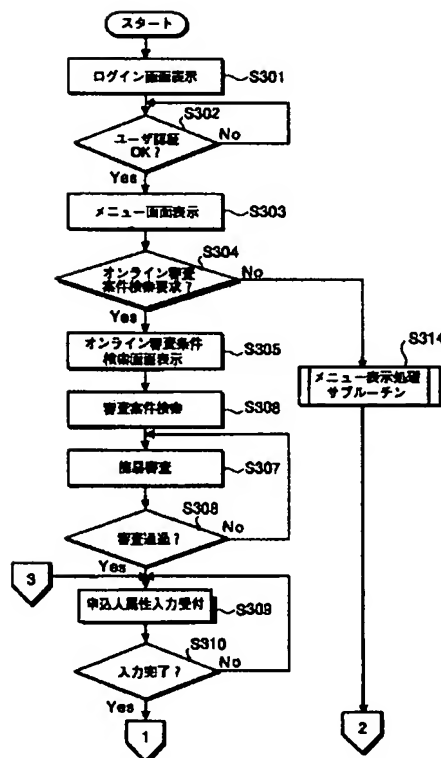
【図1】



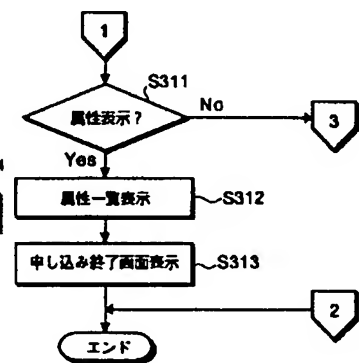
【図2】



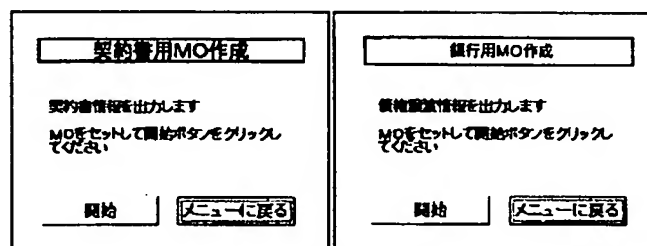
【図3】



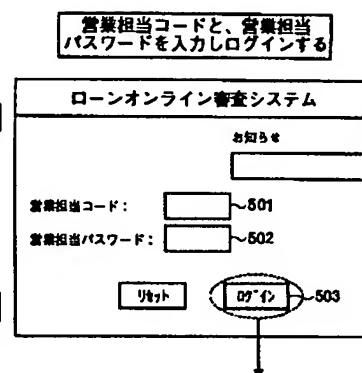
【図4】



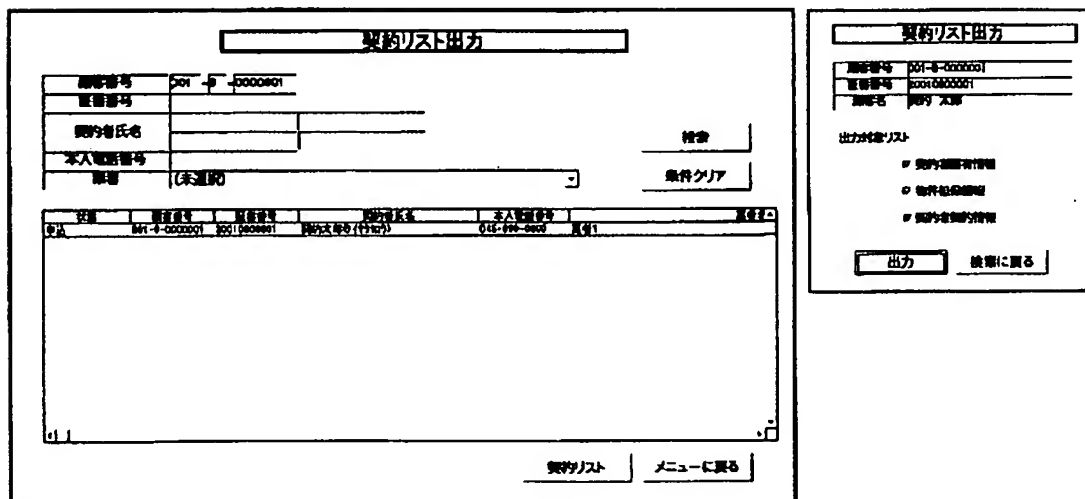
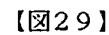
【図34】



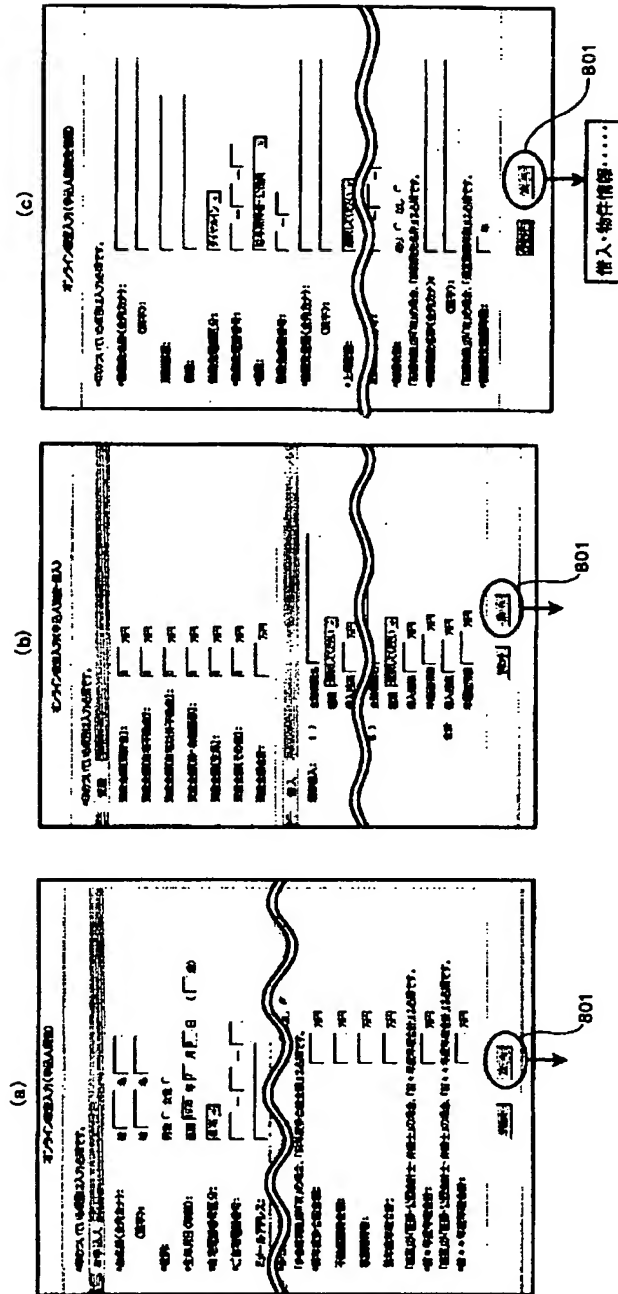
【図5】



【図36】



【図8】



【図10】

(a)

中込人履歴 中込人
既入一入 中込人
既入未登録 既入既出 既入既出 送客保証人

オンライン送客入力(送客保証人)

このシステムは項目を入力をします。

*送客保証人名称:

送り先名

法人

(b)

オンライン審査入力(通事保証人)

●印のついている項目は入力必須です。

通事保証人属性

●事由:

●その他事由:

●お名前(全角カナ): 姓 名
 (漢字): 姓 名

●性別: 男性 ☐ 女性 ☐

●生年月日: 西暦 年 月 日 (歳)

●籍別:

●その他籍別:

●前年度年収: 万円

●歩合給有無: あり ☐ なし ☐
 「歩合給有無」が「有」の場合、「前年度歩合給金額」は必須です。

●保証番号: -

●住所(全角カナ):
 (漢字):

●電話番号: - -

通事保証人勤務先

勤務先従業員番号:

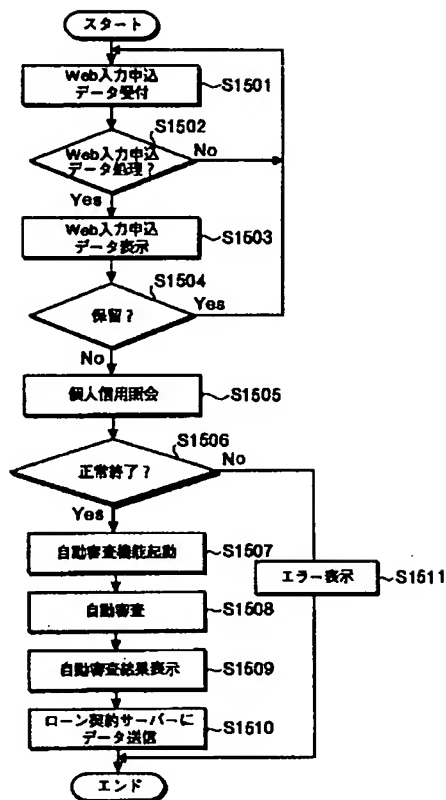
勤務先名称(漢字):

勤務先年齢: 1002 年

勤務先電話番号: - - 1003

入力情報一覧...

【図15】



【図 1 1】

[illegible]

【図12】

借入情報

借入事項1 借入金額 200 万円
借入利率 百厘 2002 年 3 月 3 日
借入期間 30 年
借入総額 1800 万円
毎月返済分 60 万円
終り返済日 60 月 7 日
ボーナス返済分 600 万円
ボーナス返済月 1 月と 7 月
借入条件 固定金利
借入金利 4.0 %
貸付元 新日本経済新聞社
返済方法 元金均等
【オンライン審査結果通知先】
オンライン審査の結果 合格
オンライン審査の結果 合格
オンライン審査の結果 合格
オンライン審査の結果 合格
オンライン審査の結果 合格
000 - 999 - 9999

1101

借入事項2 借入金額 200 万円
借入利率 百厘 2002 年 3 月 3 日
借入期間 30 年
借入総額 1800 万円
毎月返済分 60 万円
終り返済日 60 月 7 日
ボーナス返済分 600 万円
ボーナス返済月 1 月と 7 月
借入条件 固定金利
借入金利 4.0 %
貸付元 新日本経済新聞社
返済方法 元金均等
【オンライン審査結果通知先】
オンライン審査の結果 合格
オンライン審査の結果 合格
オンライン審査の結果 合格
オンライン審査の結果 合格
オンライン審査の結果 合格
000 - 999 - 9999

【図13】

購入物件情報

購入物件	
【物件】	
物件名:	ブゲン
築年数区分(築年数):	新築 築年数 0 年
マンション/別荘/建て (内建部分):	00 階建て 34 階部分
専有面積:	200.0 m ²
物件価格:	8000 万円
竣工予定日:	西暦 2001 年 12 月 8 日
郵便番号:	—
所在地:	シメグイチ
登記簿原本所在地:	シメグイチ2
駅徒歩までの所要時間:	20 分
最寄駅:	モリノエキ 徒歩 2 分 モリノエキ2 徒歩 0 分
施工業者:	ヤウシヤ
物件種類:	マンション専用住宅
住宅部分専有面積 (区分所有の場合):	0.0 m ²
共有部分有無:	なし
共有割合 (分子/分母):	1/1
利用目的:	専任本人自宅
【不動産会社担当者】	
契約予定日:	西暦 2002 年 2 月 1 日
売主名等(金銭力ナ):	ウリアシ
（法人）:	なし
売主の担当名:	タナウシヤ
売主の代表 電話番号:	03-0000-0000

1101

【図30】

引渡口座情報設定						
照会番号	DOI	-	-			
照会番号						
契約者氏名						検索
本人電話番号						条件クリア
照会	照会1					
照会	照会番号	照会番号	照会氏名	本人電話番号	照会1	
001-0-0000001	00010000001	00010000001	契約者氏名(112222)	000-000-0000	照会1	
<div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>						
<div style="display: flex; justify-content: flex-end; gap: 10px;"> 引渡口座設定 メニューに戻る </div>						

【图 14】

[illegible]

【图 17】

[illegible]

【図20】

[illegible]

【図23】

(a)

(b)

項目	項目名	内容	項目名
1	顧客番号	顧客番号で契約情報を抽出する場合に指定。	
2	認証番号	認証番号で契約情報を抽出する場合に指定。	
3	契約者氏名(漢字)	契約氏名(漢字)で契約情報を抽出する場合に指定。	姓・名を分けて指定
4	契約者氏名(カナ)	契約氏名(カナ)で契約情報を抽出する場合に指定。	姓・名を分けて指定
5	本人電話番号	電話番号で契約情報を抽出する場合に指定。	
6	業者	業者で契約情報を抽出する場合に指定。	コンボボックス選択
7	検索ボタン	指定条件により契約情報の検索を実行。	
8	条件クリアボタン	検索条件を全てクリア。	
9	契約一覧	検索結果を一覧表示。	

【图25】

＜申込・契約登録勤務先情報登録画面＞

(a)

申込・契約登録			
原簿番号 001-00000001	原簿番号 001-00000001		
請求内容	依頼先名称	物件貸借内容	契約内容
依頼者氏名			
依頼番号	申込期日	申込時刻	可能
00-0001			申込台
依頼内容	申込・借出		万部
	3-2-1		
	3-2-1		
依頼	[3-2-1] (依頼内容)		
依頼先名	東京電力株式会社		
依頼先電話番号	03-323-3311 (依頼先住所)		
依頼年	10年	貸借額	
原簿登録申込額	600万円	<input type="checkbox"/> 借入・貸与 <input type="checkbox"/> 手取 <input type="checkbox"/> 保証	
万部	601万円～700万円	<input type="checkbox"/> 不換出 <input type="checkbox"/> 手金 <input type="checkbox"/> その他	

(b)

項目	項目名	入力タイプ	設定内容
1	顧客番号	表示項目	ローン審査サーバ引き継ぎ項目
2	証書番号	表示項目	ローン審査サーバ引き継ぎ項目
3	契約者氏名	表示項目	固有情報画面の入力値を表示
4	郵便番号:勤務先	数字7桁	ローン審査サーバ引き継ぎ項目
5	住所検索	ボタン	郵便番号をもとに住所検索を行う。
6	都道府県:漢字	表示項目	郵便番号設定後、住所検索により自動設定 ローン審査サーバ引き継ぎ項目
7	都道府県:カナ	表示項目	郵便番号設定後、住所検索により自動設定 ローン審査サーバ引き継ぎ項目
8	市区町村:漢字	表示項目	郵便番号設定後、住所検索により自動設定 ローン審査サーバ引き継ぎ項目
9	市区町村:カナ	表示項目	郵便番号設定後、住所検索により自動設定 ローン審査サーバ引き継ぎ項目
10	町域:漢字	全角30文字まで	郵便番号設定後、住所検索により自動設定 (変更可)

【图26】

【図31】

<引落口座設定画面>

(a)

契約者引落口座情報設定						
顧客番号 p01-0-0000001		口座番号 p0010000001		顧客名 関内 太郎		
銀行名 XX (有限)	支店名 0001支店	口座種別 普通	口座番号 1234567	口座名義人氏名 関内太郎	使用開始日 2001/04/02	
銀行コード 5008	支店コード 005	口座種別 普通	口座番号 1234567	口座名義人氏名 関内太郎	使用開始日 2001/04/02	
				<input type="button" value="書込み"/> <input type="button" value="検索に戻る"/>		

(b)

項目	項目名	入力タイプ	設定内容
1	顧客番号	表示項目	引落口座を設定する契約の顧客番号
2	証書番号	表示項目	引落口座を設定する契約の顧客番号
3	顧客名	表示項目	引落口座を設定する契約の顧客番号
4	引落口座一覧	表示項目	登録済みの口座を一覧表示
5	銀行コード	数字4桁	引落銀行の銀行コード
6	支店コード	数字3桁	引落銀行の支店コード
7	銀行名	表示項目	銀行コード・支店コードが入力された段階で該当する銀行名を表示。
8	支店名	表示項目	銀行コード・支店コードが入力された段階で該当する銀行支店名を表示。
9	口座種別	コンボボックス	普通・当座より選択
10	口座番号	数字10文字まで	
11	口座名義人カナ	半角30文字まで	
12	口座名義人漢字	全角20文字まで	
13	使用開始日	日付	
14	書込み	ボタン	入力内容をデータベースへ登録する。
15	検索に戻る	ボタン	検索画面へ復帰。書込みを行っていない場合は、入力内容を破棄する。

【图32】

契約書作成					
照会番号	001	00000000			
照会番号					
照会者氏名 (漢字)					
照会者氏名 (フリガナ)					
本人電話番号					
照会	(未選択)				
照会	照会番号	照会番号	照会者氏名	本人電話番号	照会者氏名
001	00000000	000000000000	照会者氏名 (フリガナ)	000-111-1111	照会者

【図37】

[illegible]

【図33】

(a)

契約書作成			
顧客番号	001-0-0000004	振替番号	00100000004
顧客名			
締結日	2001/07/10	基準金利	厚生連減額シート
支払予定日	2001/07/10	返済金額	
手数料(元)	999.000	手数料	+
振込元	口座(00000) 本店(4000) 普通 00100001 ローン株式会社		
振込先	口座(00000) 東京支店(00000) 普通 10000000 〇〇〇〇〇〇		
計算			
返済期	返済日	返済額	返済日
初回	2001/06/27	130,747	
2回目以降		111,500	
最終回	2001/06/27	122,000	
返済期間(日)	356日	返済元金(円)	0円
返済元金(円)	356日	返済元金(円)	31747
お読み 検索に絞る			

(b)

項目	項目名	入力タイプ	設定内容
1	顧客番号	表示項目	引落口座を設定する契約の顧客番号
2	返済番号	表示項目	引落口座を設定する契約の顧客番号
3	顧客名	表示項目	引落口座を設定する契約の顧客番号
4	締結日	日付	金消契約の手続き日を入力。
5	支払予定日	日付	貸付の時刻予定日を入力(銀行稼働日に限る)
6	手数料	金額 (円)	業者部署情報に登録している手数料を初期表示
7	基準金利	コンボボックス	調達金利の名称を選択
8	適用金利	数値 (%)	出来上りの貸付レートを入力。(年利)
9	調達金利	表示項目	締結日時点の調達金利を表示。
10	団信保険料率	表示項目	締結日時点の団信保険料を表示
11	スプレッド	表示項目	適用金利-調達金利-団信保険料率の計算値を表示。
12	振込元	コンボボックス	振込元の御社の口座を選択。
13	振込先	コンボボックス	振込先の口座を選択。(契約情報の実行支払先区分が「業者」の場合は、業者口座を表示。「契約者」の場合は引落口座を表示)
14	計算	ボタン	入力内容により償還スケジュールを仮展開し通常分・ボーナス分の初回・2回目以降・最終回の返済日、返済額、返済回数および実質年率の計算を行う。

[illegible]

フロントページの続き

(51)Int.Cl.⁷
G 0 6 F 17/60

識別記号
Z E C

F I
G 0 6 F 17/60

テ-リ-ド (参考)
Z E C